Planning for PACT
Планирование PACT
Fulton and Elliott-Chelsea Developments
Жилкомплексы Fulton и Elliott-Chelsea

Собрание жильцов №1
Апрель 2021 г.

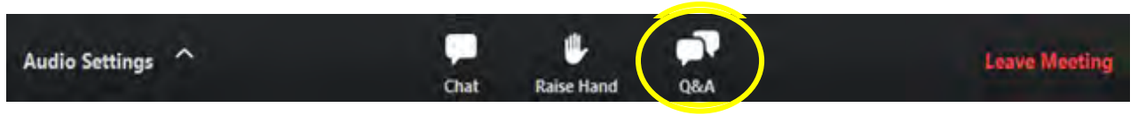
PLANNING FOR PACT

NEW YORK CITY HOUSING AUTHORITY

Вопросов? Спросите прямо сейчас!

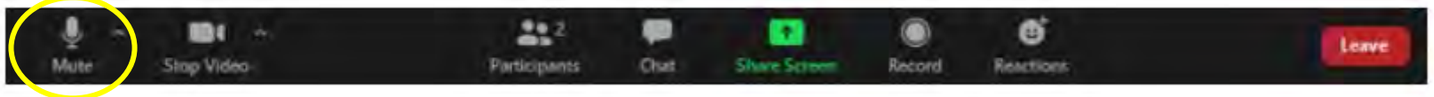
На компьютере:

1. **НАПЕЧАТАЙТЕ вопрос в поле Q&A**
2. **Нажмите «send» (отправить)**



ИЛИ

1. **Нажмите RAISE HAND «Поднять руку» (дождитесь, когда вас вызовут)**
2. **ВКЛЮЧИТЕ МИКРОФОН (UNMUTE) и задайте вопрос**



По телефону:

1. **НАБЕРИТЕ *9, чтобы поднять руку (дождитесь, когда вас вызовут)**
2. **НАБЕРИТЕ *6, чтобы включить микрофон и говорить**

Вы также можете

Послать нам имейл:
PACT@nycha.nyc.gov

Позвонить нам
212-306-4036

Повестка дня

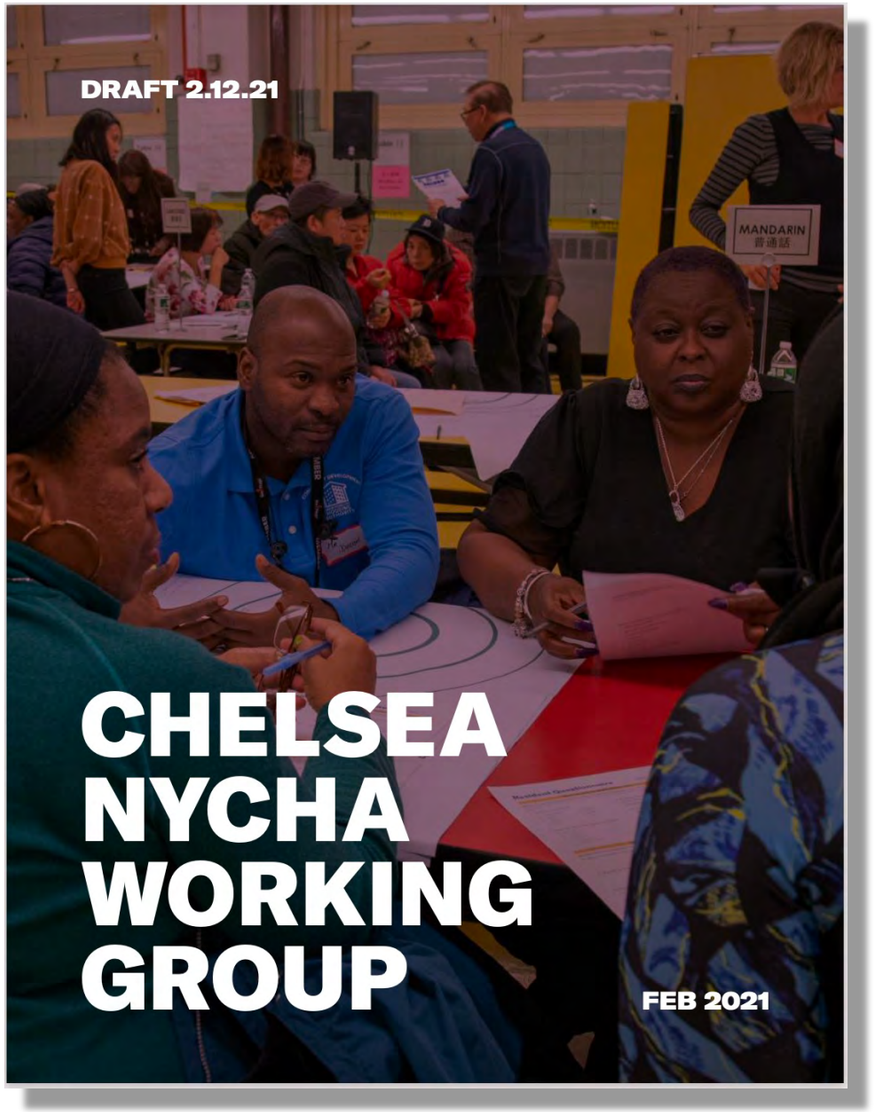
- Процесс Рабочей группы:
  - Окончательный отчет
  - Наше будущее
- PACT: Совместная приверженность в обеспечении постоянной доступности
  - Что такое PACT?
  - Как работает PACT?
- Предложенные участки для нового строительства в жилкомлпексах
- «Заявка о предложениях» (RFP)
- Следующие шаги и вопросы

Окончательный отчет Рабочей группы

- Опубликован 23 февраля

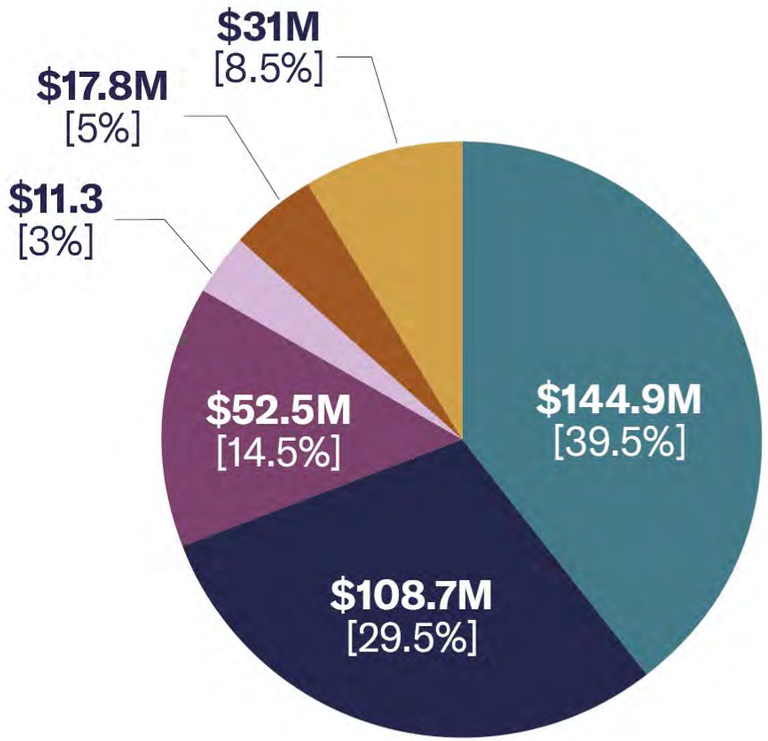
- Изложил рекомендации в трех областях:
  - Стратегия капитального финансирования
  - Права жильцов и их защита
  - Вовлечение жильцов

- Ознакомьтесь с окончательным отчетом на: www1.nyc.gov/site/nycha/about/pact/Chelsea-Fulton.page



Отчет Рабочей группы - Обзор капитальных потребностей

Потребность в капитальных ремонтах



Потребность в капитальных ремонтах

Расчетная стоимость - $366 млн*

Указатель

- Квартиры (кухни, ванные комнаты, полы)
- Архитектура (фасад, крыша, места общего пользования)
- Системы (механические, электрические, сантехнические)
- Участок и территории
- Дополнительные потребности в отоплении (без учета 5-летней PNA)
- Инфляция и другие затраты**

* Основано на Оценке физического состояния (Physical Needs Assessment, PNA) от 2017 года

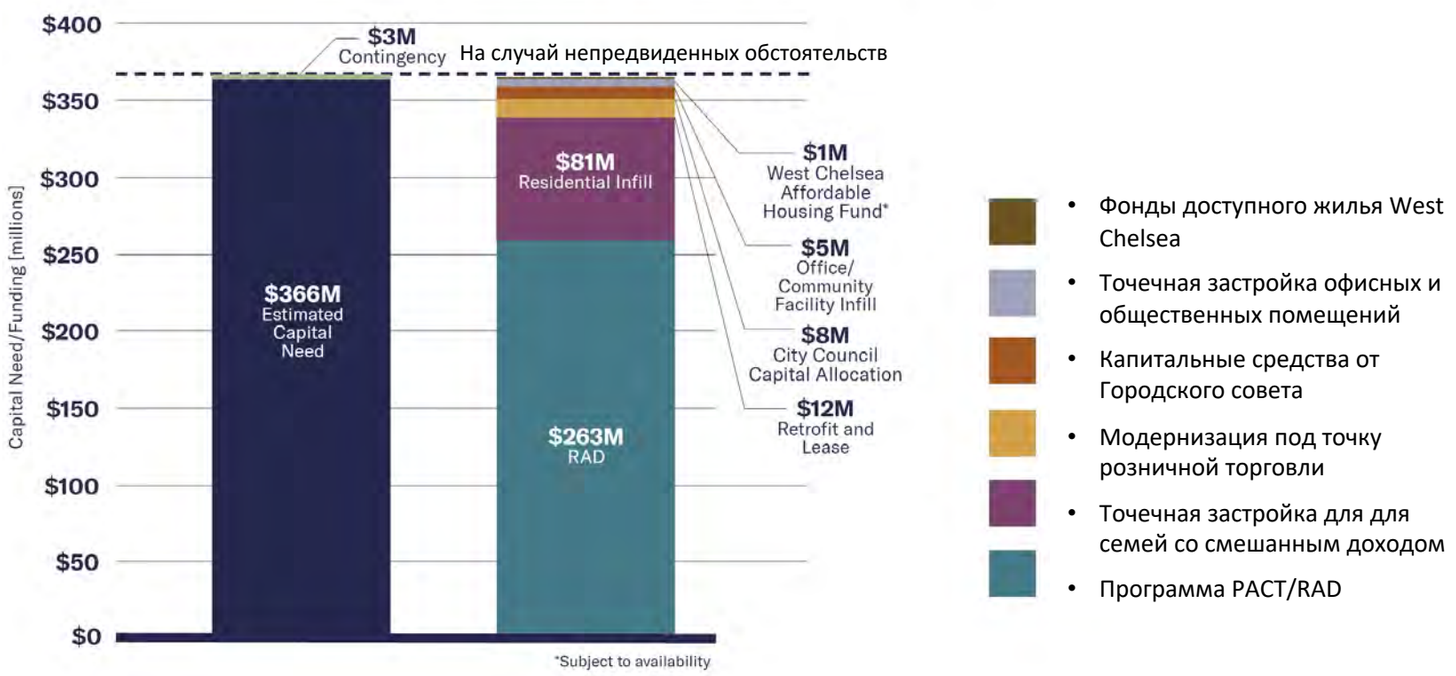
** Стоимость инфляции с 2017 г. (3% ежегодно) и списание непогашенного долга/LIHTC

Отчет Рабочей группы - Стратегии капитального финансирования

- Рабочая группа (WG) рекомендовала комбинацию стратегий для достижения расчетной суммы в $366 млн:
  - **Конверсия по программе PACT/RAD**
  - **Новое строительства/Точечная застройка**
    - Для семей со смешанным доходом
    - Офисные и общественные помещения
    - Модернизация под точки розничной торговли
  - **Общественные фонды**
    - Средства от Городского совета
    - Фонды доступного жилья West Chelsea

- Стратегии PACT/RAD и Точечной застройки вместе оцениваются в $361 млн (или 97% финансирования)

Предполагаемые источники капитального финансирования относительно 5-летней потребности в капитале



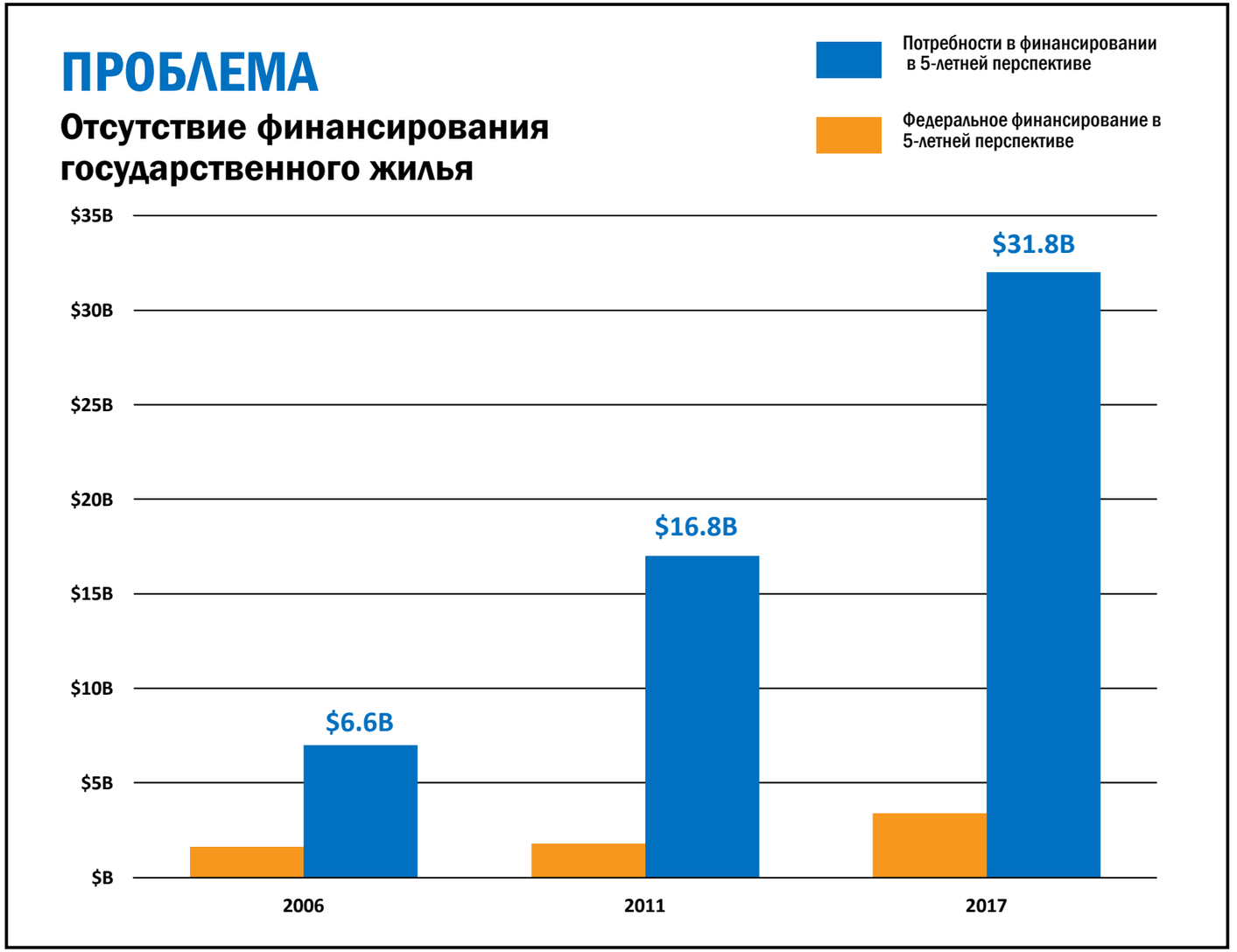
Отчет Рабочей группы - Рекомендации PACT

- Рекомендована программа PACT, но только с дополнительными правами и защитой жильцов, в том числе:
  - Ограничение арендной платы на уровне не более 30% от дохода или контрактной арендной платы
  - Ограничение не связанных с арендой платежей и сборов
  - Создание процесса, позволяющего жильцам рассматривать будущие предлагаемые изменения
  - Повышение правовой защиты жильцов
  - Полные рекомендации можно найти в отчете: www1.nyc.gov/site/nycha/about/pact/Chelsea-Fulton.page

- Жильцы NYCHA должны и впредь постоянно и конструктивно участвовать в процессе застройки со стороны NYCHA и Команды жилкомплекса, в том числе в процессе выбора застройщика.

Что представляет собой программа PACT?

- Жилищному управлению Нью-Йорка (New York City Housing Authority, NYCHA) требуется около 40 млрд долларов для полного ремонта и модернизации всех зданий, находящихся в его ведении.
- Однако федеральное правительство предоставило лишь часть финансирования, необходимого для этих улучшений.
- Программа PACT позволяет получить финансирование для проведения комплексного ремонта вашего жилого комплекса:
  - Квартир
  - зданий
  - помещений общего пользования
  - мест предоставления социальных услуг



Задайте вопрос, напечатав его в поле Q&A (Вопросы и ответы), или поднимите руку!

Как работает PACT

PACT полагается на партнерство с частными и некоммерческими партнерами по жилкомплексу, которые выбираются на основе мнения жильцов.

КОМПЛЕКСНЫЙ РЕМОНТ

Партнеры по жилкомплексу приносят с собой опыт проектирования и строительства. Они решают все физические потребности жилкомплекса.

ПРОФЕССИОНАЛЬНОЕ УПРАВЛЕНИЕ

Партнеры по управлению жилкомплексами несут ответственность за повседневное обслуживание зданий и территорий.

РАСШИРЕННОЕ ОБСЛУЖИВАНИЕ

Партнерство с поставщиками социальных услуг помогает улучшить услуги и программы на местах благодаря участию жильцов.

Betances

ОБЩЕСТВЕННЫЙ КОНТРОЛЬ: NYCHA И ЖИЛЬЦЫ

Ваш жилкомплекс останется под общественным контролем. После преобразования NYCHA продолжит владеть землей и зданиями, будет управлять субсидиями и очередью на получение 8 Программы, а также отслеживать условия в жилкомплексе. При необходимости NYCHA может вмешаться для решения любых проблем, возникающих между жильцами и новой командой управления жилкомлексом.

Ocean Bay (Bayside)

** PACT использует Программу оказания помощи в аренде жилья (Rental Assistance Demonstration, RAD), которая была разработана для обеспечения того, чтобы при переходе жилкомлексов на 8 Программу квартиры оставались постоянно доступными, а жильцы имели те же основные права, что и в программе государственного жилья.*

Задайте вопрос, напечатав его в поле Q&A (Вопросы и ответы), или поднимите руку!

Инвестиции и модернизация в рамках PACT

Прилегающая территория

Благоустройство территории жилых комплексов Baychester и Betances

Здания

Ремонт зданий в жилых комплексах Ocean Bay (Bayside) и Baychester

Системы

Обновление и модернизация систем в жилом комплексе Ocean Bay (Bayside)

Квартиры

Ремонт *квартир* в жилом комплексе Twin Parks West

Задайте вопрос, напечатав его в поле Q&A (Вопросы и ответы), или поднимите руку!

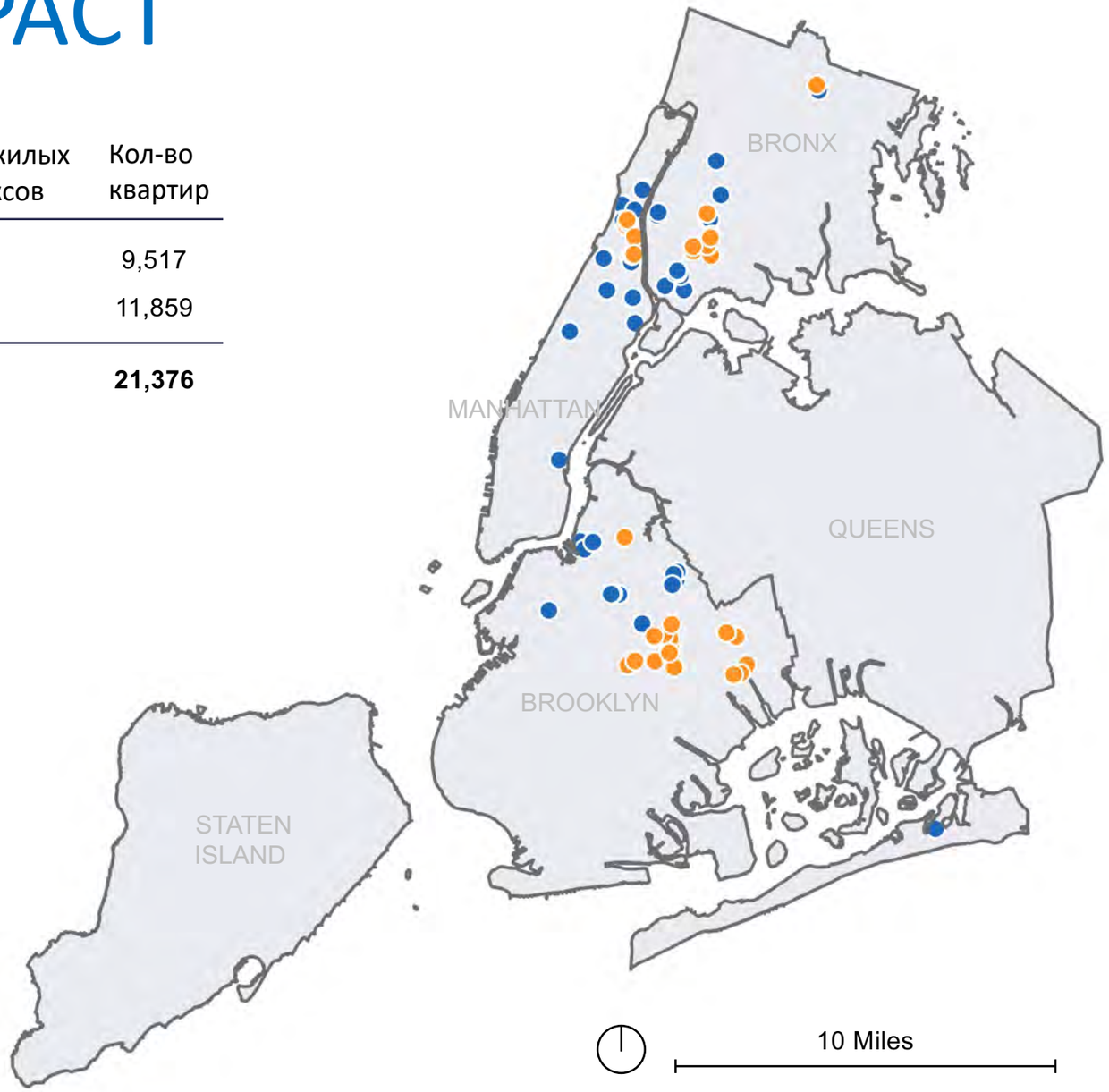
Защита интересов жильцов в рамках программы PACT

- Размер вашей **арендной платы** не будет превышать **30 % от дохода домохозяйства**.
- У вас будет право на **самоорганизацию**.
- Ваша **ассоциация жильцов** по-прежнему будет получать финансирование.
- У вас будет право на **продление договора аренды**.
- Ваше заявление **не будет пересматриваться** после завершения процесса перехода.
- **Права наследования** сохраняются.
- У вас будет право на **рассмотрение жалоб**.
- Для вас по-прежнему будет действовать **правило игнорирования заработанного дохода (Earned Income Disregard)**.
- У вас будет возможность **подать заявку на вакансии**, созданные в рамках программы PACT.

Задайте вопрос, напечатав его в поле Q&A (Вопросы и ответы), или поднимите руку!

Переход в программу PACT

	Кол-во жилых комплексов	Кол-во квартир
Жилые комплексы, которые завершили переход в программу PACT	49	9,517
Активные проекты по программе PACT	35	11,859
	84	**21,376**



ПРОГРАММА РАСТ: достижения на сегодняшний день

Название жилого комплекса	Кол-во квартир	Капитальный ремонт	Дата перехода
Ocean Bay (Bayside)	1,395	$317m	Dec 2016
Twin Parks West	312	$46m	Oct 2018
Betances: Betances I; Betances II, 9A; Betances II, 13; Betances II, 18; Betances III, 9A; Betances III, 13; Betances III, 18; Betances IV; Betances V; Betances VI	1,088	$145m	Nov 2018
Highbridge-Franklin: Franklin Avenue Conventional (I-III); Highbridge Rehabs (Anderson Ave and Nelson Ave)	336	$38m	Nov 2018
Baychester & Murphy	722	$116m	Dec 2018
Hope Gardens: Bushwick II (Groups A&C); Bushwick II (Groups B&D); Bushwick II CDA (Group E); Hope Gardens, Palmetto Gardens	1,321	$280m	Jul 2019
Brooklyn II: Independence; Williams Plaza; Armstrong I & II; Weeksville Gardens; Berry St-South 9th St; Marcy Ave-Greene Ave Site A & B; 572 Warren St	2,625	$434m	Feb 2020
Manhattan I: 335 East 111th Street; 344 East 28th Street; Park Avenue-East 122nd, 123rd Streets; Manhattanville Rehab (Groups 2&3); Public School 139 (Conversion); Fort Washington Avenue Rehab; Grampion; Washington Heights Rehab (Groups 1&2); Washington Heights Rehab Phase III & IV (C&D); Samuel (MHOP) I-III; Wise Towers	1,718	$383m	Nov 2020
Total:	**9,517**	**$1.76b**	

Введение в PACT Video

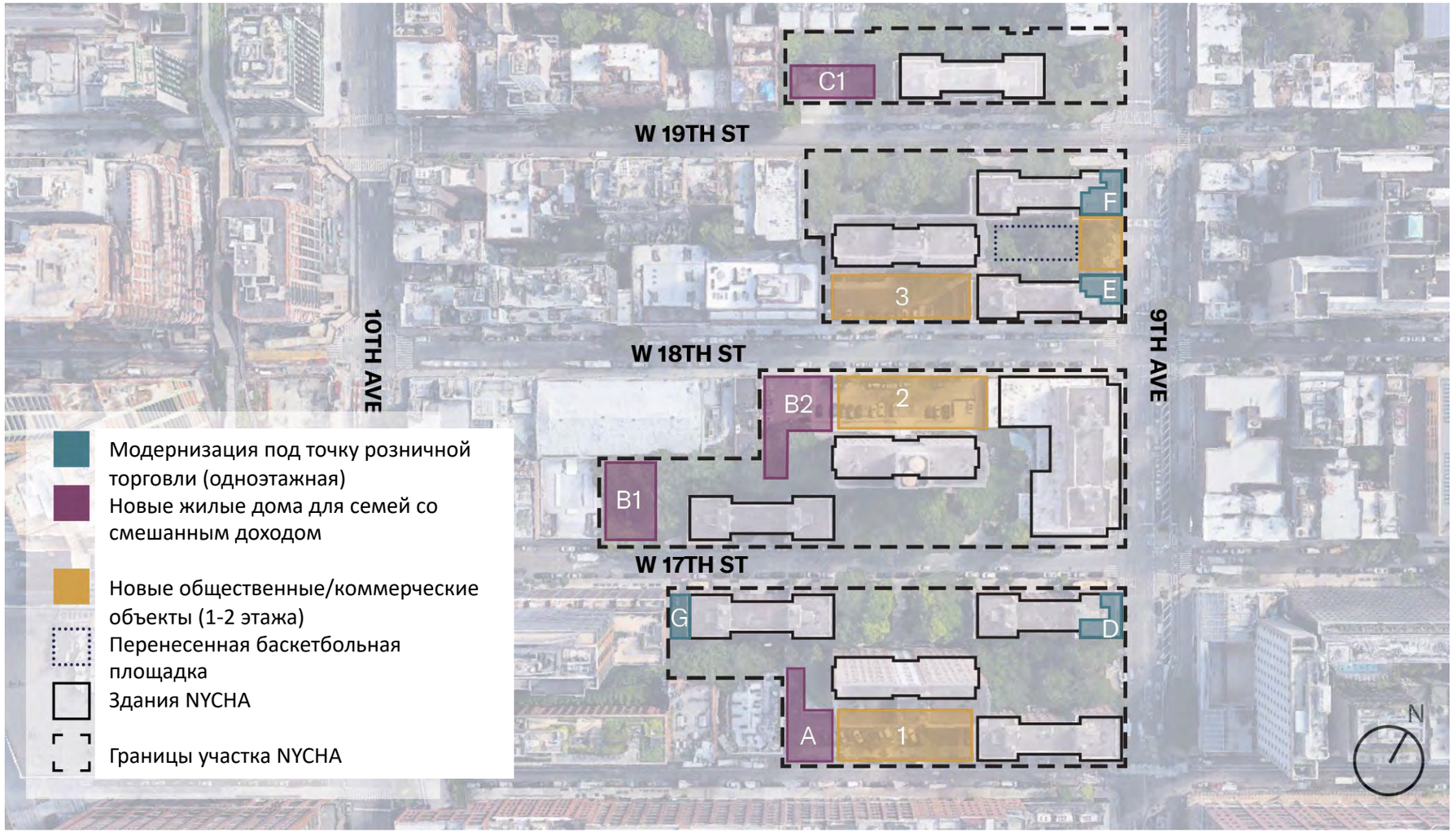
Это видео будет показано во время виртуальной встречи. Или смотрите сейчас по ссылке ниже.

Видео доступно онлайн по адресу: on.nyc.gov/nycha-pact

Отчет Рабочей группы - Рекомендации по новому строительству

- Снос жилья снят с рассмотрения
- Рекомендуется, чтобы любые новые жилые здания обеспечивали баланс максимального дохода для капитального ремонта с учетом кампуса NYCHA и контекста микрорайона
- Рекомендуется, чтобы любые новые жилые дома предлагали линейку дополнительного доступного жилья при минимизации рыночной стоимости квартир
- Жильцы NYCHA должны и впредь постоянно и конструктивно участвовать в процессе застройки со стороны NYCHA и команды жилкомплекса, в том числе в процессе выбора застройщика

Новые строительные объекты Рабочей группы - Fulton



Новые строительные объекты Рабочей группы - Elliott-Chelsea

Понимание **RFEI**

Что такое **RFEI?**

Кто такие партнеры **PACT?**

Сколько времени занимает подбор партнера**?**

Как в процессе подбора участвуют жильцы**?**

Задайте вопрос, напечатав его в поле Q&A (Вопросы и ответы), или поднимите руку!

Заинтересованные стороны **PACT**

Жители и Ассоциации резидентов

NYCHA

Разработчик **PACT**

NYC Корпорация жилищного строительства

Подрядчик

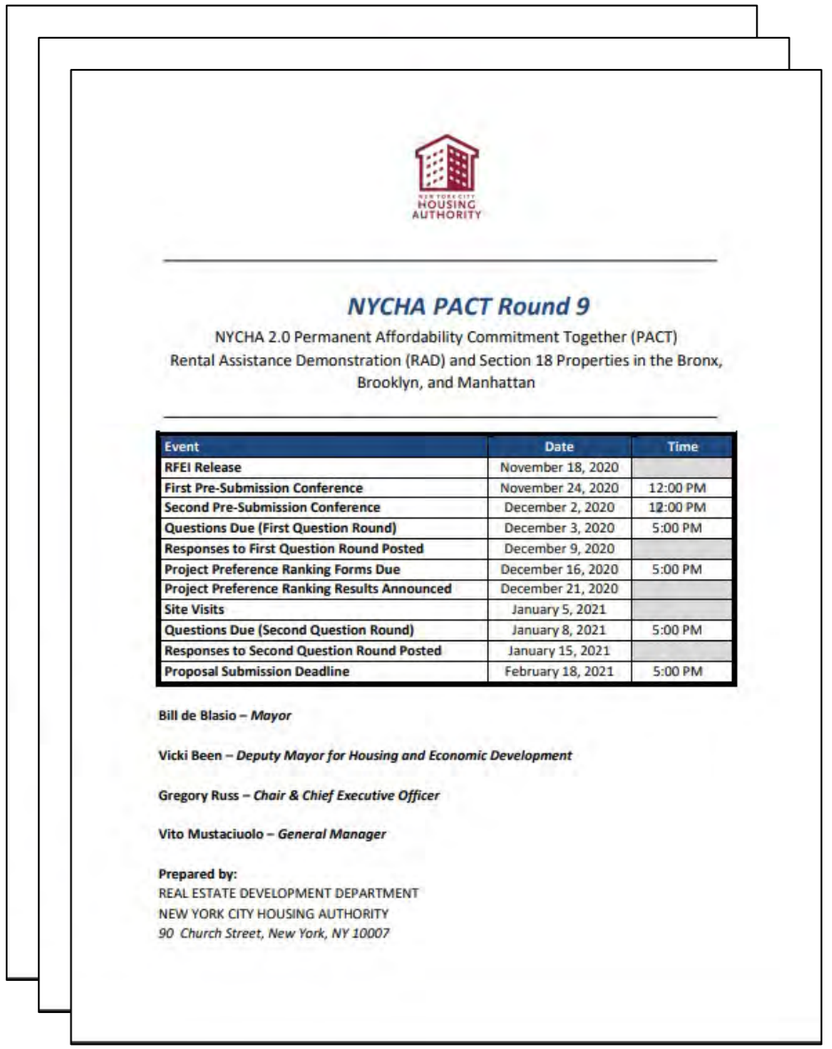
Поставщик социальных услуг

Менеджер по недвижимости

«Заявка о предложениях» (RFP)

Что такое RFP?

- RFP - это призыв к партнерству со стороны частных и некоммерческих застройщиков и управляющих недвижимостью
- Процесс RFP помогает NYCHA выбирать партнеров, которые лучше всего подходят для выполнения проектов сохранения и нового строительства, а также управления ими
- Лидеры жильцов из Elliott-Chelsea и Fulton Houses помогут в написании RFP и примут участие в процессе отбора



NYCHA PACT Round 9

NYCHA 2.0 Permanent Affordability Commitment Together (PACT)
Rental Assistance Demonstration (RAD) and Section 18 Properties in the Bronx, Brooklyn, and Manhattan

Event	Date	Time
RFEI Release	November 18, 2020	
First Pre-Submission Conference	November 24, 2020	12:00 PM
Second Pre-Submission Conference	December 2, 2020	12:00 PM
Questions Due (First Question Round)	December 3, 2020	5:00 PM
Responses to First Question Round Posted	December 9, 2020	
Project Preference Ranking Forms Due	December 16, 2020	5:00 PM
Project Preference Ranking Results Announced	December 21, 2020	
Site Visits	January 5, 2021	
Questions Due (Second Question Round)	January 8, 2021	5:00 PM
Responses to Second Question Round Posted	January 15, 2021	
Proposal Submission Deadline	February 18, 2021	5:00 PM

Bill de Blasio – *Mayor*

Vicki Been – *Deputy Mayor for Housing and Economic Development*

Gregory Russ – *Chair & Chief Executive Officer*

Vito Mustaciuolo – *General Manager*

Prepared by:
REAL ESTATE DEVELOPMENT DEPARTMENT
NEW YORK CITY HOUSING AUTHORITY
90 Church Street, New York, NY 10007

Как выбираются партнеры?

Шаг 1: Опубликование RFP

RFP публикуется для запроса предложений по конкретным проектам

Шаг 2: Рассмотрение проектных предложений

Квалифицированные команды подают предложения на рассмотрение. NYCHA будет работать с руководством жильцов, чтобы оценить предложения, а затем небольшая группа финалистов приглашается на собеседования.

Шаг 3: Собеседование с кандидатами-финалистами

NYCHA будет работать с лидерами жильцов, чтобы провести собеседование с финалистами и выбрать лучших партнеров для проекта.

Шаг 4: Партнер выбран

Партнеры выбраны и готовятся привлечь жильцов к разработке подробных планов строительства, управления недвижимостью и социальных услуг.

Хронология **RFP**

Выпуск RFP (весна 2021 г.)

Срок подачи предложений по проектам (лето 2021 г.)

Формируется Инспекционная комиссия жильцов (Resident Review Committee)

NYCHA и Инспекционная комиссия жильцов оценивают предложения

Выбираются партнеры по жилкомплексу (осень 2021 г.)

Сообщество жильцов знакомится с выбранными партнерами

Постоянное участие жильцов в разработке подробных планов

Процесс планирования сообщества под руководством NYCHA

Процесс планирования сообщества под руководством партнеров по PACT

Процесс вовлечения жильцов и общественности

Весна 2021 г.	Лето 2021 г.	Осень 2021 г.	2022 - 2023 гг.
Выпуск отчета Рабочей группы Составление и выпуск RFP Постоянное взаимодействие с местными лидерами Собрания жильцов и обмен информацией, включая Права и обязанности жильцов	Формируется Инспекционная комиссия жильцов (Resident Review Committee) Собрания жильцов и обмен информацией, включая: Проектирование и строительство	Рассмотреть предложения и выбрать партнеров по жилкомплексу Работать с жильцами, чтобы подготовить подробные планы строительства, управления недвижимостью и социальных услуг Собрания жильцов и обмен информацией, включая: Подготовка к работе с партнерами по PACT	Жильцы знакомятся с партнерами по жилкомплексу Жилкомплексы конвертируются в финансирование по 8 Программе Новые управляющие жилкомплексов принимают служебные обязанности Начинаются ремонты

Задайте вопрос, напечатав его в поле Q&A (Вопросы и ответы), или поднимите руку!

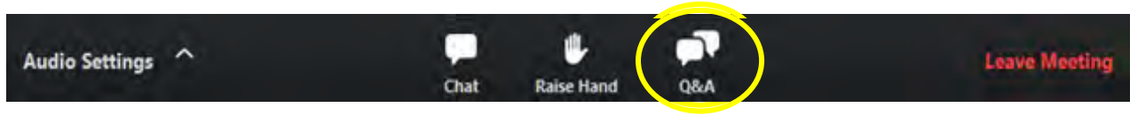
Следующие шаги

«Заявка о предложениях»	Мы запросим у потенциальных партнеров представить проектные предложения; лидеры жильцов участвуют в разработке RFP и рассмотрении предложений
Инспекции зданий	Мы проведем инспекции зданий, чтобы обновить нашу смету расходов на ремонтные работы
Учебный план PACT	Мы проведем серии информационных тематических дискуссий
Собрание жильцов №2	Мы соберем эту группу, чтобы предоставить обновленную информацию о процессе и ответить на вопросы
Выбор застройщика	Мы будем работать с местными лидерами, чтобы выбрать лучшее предложение

Вопросов? Спросите прямо сейчас!

На компьютере:

1. **НАПЕЧАТАЙТЕ вопрос в поле Q&A**
2. **Нажмите «send» (отправить)**



ИЛИ

1. **Нажмите RAISE HAND «Поднять руку» (дождитесь, когда вас вызовут)**
2. **ВКЛЮЧИТЕ МИКРОФОН (UNMUTE) и задайте вопрос**

По телефону:

1. **НАБЕРИТЕ *9, чтобы поднять руку (дождитесь, когда вас вызовут)**
2. **НАБЕРИТЕ *6, чтобы включить микрофон и говорить**

Вы также можете

Послать нам имейл:
PACT@nycha.nyc.gov

Позвонить нам
212-306-4036